**7648 / « pacte logement 2.0 »**

Faisant suite au premier Pacte logement introduit par la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l’habitat et création d’un pacte logement avec les communes et venu à échéance fin 2020, l’objectif principal du Pacte logement 2.0 est de soutenir les communes comme partenaire central du gouvernement dans le développement de logements.

Le Pacte logement 2.0 poursuit les trois objectifs suivants :

1. a) augmenter l’offre de logements abordables et durables ;
2. b) mobiliser le potentiel foncier et résidentiel existant ;
3. c) améliorer la qualité résidentielle.

**Du premier au deuxième Pacte logement**

Le Pacte logement 1.0 a permis de soutenir les communes avec +/- 40 millions d’euros par an pour réussir leur développement démographique par le financement des infrastructures publiques et seulement marginalement le développement du logement abordable. Seulement 2,2% des dépenses ont soutenu directement la création de logements.

**Eléments essentiels du Pacte logement 2.0**

Le Pacte logement 2.0 opère un changement de paradigme sur le plan financier. L’enveloppe maximale des participations financières accordées aux communes est calculée en fonction du nombre de logements abordables créés sur le territoire de la commune et bénéficiant d’une participation financière de la part du Ministère du Logement, y compris les logements gérés à travers le régime de la gestion locative sociale, et non plus en fonction de la simple croissance démographique.

Toute commune souhaitant participer au Pacte logement 2.0 doit conclure avec l’Etat une Convention initiale.

**Le Conseiller logement**

Le Conseiller logement joue un rôle important dans la mise en œuvre du Pacte logement 2.0 au niveau communal. Sa fonction peut être assurée par un expert externe ou, au choix de la commune, par un ou plusieurs employés communaux. Par ailleurs, plusieurs communes peuvent se partager un Conseiller logement.

**Modification de la loi sur l’aménagement communal et le développement urbain**

Pour chaque nouveau PAP « nouveau quartier », une partie définie (voir tableau ci-dessous) de la surface construite brute destinée au logement est réservée au logement abordable. Ce terrain est cédé à la commune ou à l’Etat. Un promoteur public autre que la commune peut se substituer au ministre ayant le Logement dans ses attributions en cas de renonciation par l’Etat. En contrepartie, le potentiel constructible réservé au logement au niveau dudit PAP est augmenté de 10% par rapport au PAG.

Tableau  : Part de la Surface construite brute (logement) à réserver au logement abordable

|  |  |
| --- | --- |
| **Taille du PAP « nouveau quartier »** | **Part de la surface construite brute (logement) à réserver au logement abordable** |
| *en zone déjà constructible*  |
| 10-25 logements  | Au moins 10% |
| > 25 logements | Au moins 15% |
| *en zone non déjà constructible dans le PAG en vigueur* |
| 5 à 9 logements | Au moins 10% |
| 10 à 25 logements | Au moins 15% |
| > 25 logements | Au moins 20% |

Cette approche présente le grand avantage d’alléger la charge financière pesant sur la main publique en vue de l’acquisition des fonds réservés aux logements abordables tout en garantissant à l’initiateur d’un plan d’aménagement particulier que ses droits ayant trait à la propriété privée soient sauvegardés à l’occasion de la cession prévue par l’article 29bis.

**Modification de la loi concernant l’aménagement du territoire**

Pour assurer la cohérence de l’introduction d’un article 29*bis* dans la loi précitée sur l’aménagement communal avec le plan directeur sectoriel logement, le projet de loi modifie également ponctuellement la loi du 17 avril 2018 concernant l’aménagement du territoire.

En ce qui concerne le cas spécifique d’un PAP « nouveau quartier » se situant dans une « zone prioritaire d’habitation », 30% de la surface construite brute destinée au logement sont réservés au logement abordable. En contrepartie, le potentiel constructible réservé au logement au niveau du PAP est augmenté de 10% par rapport au PAG. Pour la part de la cession qui dépasse cette contrepartie, une contrepartie complémentaire est définie entre le cédant et le cessionnaire, par exemple une augmentation supplémentaire du potentiel constructible ou une indemnité financière.